



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039845-61.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante DURVAL RAMACHOTTE NETO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JONATHAS DA SILVA NOGUEIRA e JOÃO NOGUEIRA FILHO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 09557

APELAÇÃO N°: 1039845-61.2020.8.26.0506

VARA/FORO/COMARCA: 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE RIBEIRÃO PRETO -
SP

APELANTE(S): DURVAL RAMACHOTTE NETO

APELADO(A) (S): JONATHAS DA SILVA NOGUEIRA E JOÃO NOGUEIRA
FILHO

APELAÇÃO. Execução de título extrajudicial. Sentença que julgou extinta a execução. Inconformismo da parte exequente. Sentença que acolheu a impugnação à execução, reconhecendo a ilegitimidade passiva do coexecutado caucionante. Imóvel dado como caução em contrato de locação. Cautonante. Legitimidade passiva que decorre de lei (artigos 779, V, do CPC e 37, I, da Lei 8.245/91). Precedentes deste Eg. TJSP. Impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90). Exceção legal à fiança, não podendo ser estendida (artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90) e precedentes do C. STJ e deste Eg. Tribunal de Justiça. Impenhorabilidade mantida. Sentença reformada em parte.
Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou extinta a execução em face de João Nogueira Filho, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, reconhecendo que o imóvel objeto de caução é bem de família e determinando o levantamento da penhora sobre o referido bem, condenando o exequente ao pagamento de verba honorária fixada por equidade em R\$1.000,00 (mil reais), nos termos do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil (fls. 186/188).

Recorre a parte exequente alegando, em síntese, que o apelado figurou como caucionante no contrato de locação objeto dos autos, dando o imóvel penhorado como caução, garantindo o negócio jurídico, sendo que, apesar da jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça proteger o bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dado em garantia no caso de se tratar de bem de família, não foi comprovado pela parte apelada que o bem dado em caução se trata do único imóvel do recorrido. Defende que ao oferecer o bem em caução o apelado renunciou à proteção legal em questão, tratando de uma garantia real, sendo o caucionante coobrigado pelo débito, possuindo legitimidade passiva na execução da dívida. Argumenta que a caução é equiparada à exceção legal prevista no inciso VII, do artigo 3º, da Lei nº8.009/90, sustentando, ainda, que a prestação de caução e alegação de impenhorabilidade posterior do bem dado como garantia fere a boa-fé objetiva, invocando a *“venire contra factum proprium”* (fls. 191/204).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, recolhido o valor do preparo (fls. 231/232 complementada às fls. 265/267), e respondido (fls. 236/243), devendo ser processado.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por DURVAL RAMACHOTTE NETO em face de JONATHAS DA SILVA NOGUEIRA e JOÃO NOGUEIRA FILHO, sendo aquele locatário e este caucionante do contrato de locação de imóvel celebrado com o primeiro requerido em 19.05.2016, pelo prazo de trinta meses, com entrega das chaves em 03.04.2020, tendo o caucionante dado como caução um terreno urbano situado na Rua Ernesta Ceoloto Del Vecchio, lote nº11, quadra nº08, do conjunto habitacional Jornalista Orestes Lopes de Camargo, com matrícula nº121.835, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Narra que os executados não efetuaram o pagamento de alugueres e IPTU referente aos meses de janeiro a março de 2020 e contas do DAERP de maio de 2016 a abril de 2020, além das contas de consumo de luz dos meses de janeiro a abril de 2020, calculando o débito atualizado no valor de R\$15.251,98 (quinze mil duzentos e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos), conforme apontada na inicial.

O recurso versa sobre a extinção da execução por ilegitimidade passiva do caucionante do contrato de locação objeto dos autos, bem como pela impenhorabilidade do bem dado como caução, por se tratar de bem de família.

Depreende-se dos autos que o agravado, proprietário do terreno urbano matriculado sob o nº121.835, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/ SP, deu-o como caução, garantindo o contrato de locação de imóvel residencial até a entrega das chaves, perante o locador, ora apelado (cláusula IX - fl. 16).

Desse modo, entregue as chaves, mas pendentes encargos locatícios, ora cobrados através da presente execução extrajudicial, não há como ser afastada a legitimidade passiva do agravado, pois decorre de lei (artigos 779, V, do Código de Processo Civil e 37, I, da Lei 8.245/91):

“Art. 779. A execução pode ser promovida contra:

I - o devedor, reconhecido como tal no título executivo;

II - o espólio, os herdeiros ou os sucessores do devedor;

III - o novo devedor que assumiu, com o consentimento do credor, a obrigação resultante do título executivo;

IV - o fiador do débito constante em título extrajudicial;

V - o responsável titular do bem vinculado por garantia real ao pagamento do débito;

VI - o responsável tributário, assim definido em lei.”

e

“ Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário

as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia."

Desse modo, conclui-se que o caucionante é parte legítima a responder pelo débito do locatário solidariamente, até o limite do valor do imóvel dado como caução e, nesse sentido há precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, a seguir colacionados:

"(...) o caucionante é, sim, parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança de aluguéis; todavia, sua obrigação se limita ao valor da caução que foi prestada. Recurso provido em parte" (TJSP; Apelação 1118975-28.2018.8.26.0100; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 05-05-2020, rel. Des. Lino Machado).

"Locação. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Legitimidade passiva do caucionante que não afasta a responsabilidade da locatária. Responsabilidade solidária. Caução que funciona como garantia em favor do credor e não do devedor. Sentença mantida. Apelo improvido." (TJ-SP - AC: 10255066020208260001 SP 1025506-60.2020.8.26.0001, Relator: Ruy Coppola, Data de Julgamento: 24/08/2021, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/08/2021)

No tocante à alegação de que o imóvel dado em garantia do contrato de locação se trata de bem impenhorável, por ser bem de família, os artigos 1º e 5º da Lei nº 8.009/90 dispõem sobre a impenhorabilidade do bem de família, este como sendo o único imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar utilizado para moradia permanente.

Saliente-se que, consoante dispõe a legislação especial acerca



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do tema, não se exige que a parte executada possua apenas um único imóvel no qual estabeleça residência própria para que a impenhorabilidade seja reconhecida. Nesse sentido:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL RESIDENCIAL DO DEVEDOR. CARACTERIZAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. "Não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, com base na Lei 8.009/90" (AgInt no AREsp n. 1.719.457/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 11/2/2021). 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (STJ - AgInt no REsp: 1996754 RJ 2022/0106270-7, Data de Julgamento: 14/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/12/2022)

No entanto, merece prosperar a alegada impenhorabilidade do bem dado como caução calcada na proteção dada pela Lei nº8.009/90, que traz disposição legal expressa das ressalvas admitidas, “in verbis”:

*“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, **salvo se movido:***

I – Revogado.

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre

união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.” (Grifos nossos).

Não se desconhece que os institutos da fiança e da caução são garantias dadas ao locador em contratos de locação, entretanto, a ressalva legal não pode ser ampliada. Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA ALIMENTAR DO CRÉDITO. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE (LEI 8.009/90, ART. 3º). IMPROCEDÊNCIA. DESCABIDA AMPLIAÇÃO DO ALCANCE DA EXCEÇÃO PREVISTA NA LEI. RECURSO PROVIDO. 1. A Lei 8.009/90 estabelece como regra a impenhorabilidade do bem de família. O art. 1º é peremptório: “O imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nessa lei.” 2. As

ressalvas são somente aquelas dos incisos do art. 3º, o qual, primeiro, reafirma no seu caput a impenhorabilidade do bem de família, excepcionando, no que interessa à hipótese, a possibilidade de satisfação do credor de pensão alimentícia. A exceção não deve ser ampliada. 3. A exclusão da impenhorabilidade, prevista na lei específica, é a do credor de pensão alimentícia, a qual, sendo espécie do gênero prestação alimentícia (ou crédito alimentar), é mais restrita do que a situação do credor de qualquer outra prestação alimentícia. 4. Toda prestação cuja verba tenha natureza alimentar é prestação alimentícia, mas nem toda prestação alimentícia é pensão alimentícia, embora toda pensão alimentícia seja prestação alimentícia. A lógica é de gênero e espécie. Há diferença. 5. Recurso especial provido para julgar procedentes os embargos à execução." (STJ - REsp: 1361473 DF 2013/0010997-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 09/05/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/08/2017).

*"Agravado de instrumento. Cumprimento de sentença. Locação comercial. Agravante que figura no contrato na qualidade de caucionante. Legitimidade passiva verificada. **Caução de imóvel. Garantia real. Responsabilidade do caucionante limitada ao bem dado como garantia. Bem de família. Impenhorabilidade. Cautonante e fiador que são figuras distintas. Impossibilidade de aplicação da regra do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 ao caso concreto. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão parcialmente reformada. Recurso provido em parte"*** . (33a Câmara do Tribunal de Justiça ao julgar o agravo de instrumento n. 2260983-49.2020.8.26.0000, j. 05-02-2020, rel. Des. Ana Lúcia Romanhole Martucci)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“LOCAÇÃO. Exceção de pré-executividade. Pleitos da caucionante de reconhecimento de ilegitimidade passiva e de impenhorabilidade de bem de família. Legitimidade passiva da caucionante. Direito real. Obrigação solidária da caucionante que responde pelo débito até o limite do valor do imóvel caucionado. Inteligência do art. 779, V, do CPC. Bem de família da caucionante. Penhora. Impossibilidade. Em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90. Precedentes do STJ. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.” (TJ-SP - AI: 22459100320218260000 SP 2245910-03.2021.8.26.0000, Relator: Gilson Delgado Miranda, Data de Julgamento: 26/11/2021, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2021)

Assim, **reforma-se em parte a r. sentença**, para reconhecer a legitimidade passiva do caucionante para figurar no polo passivo da presente execução, mantendo-se a r. sentença nos seus ulteriores termos.

Ante o resultado do julgamento do recurso, mantem-se a verba honorária conforme fixada em sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.**

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator